

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 13/2024/DS-PT

Ngày 29/7/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Thẩm phán: ông Lâm Anh Luyện, bà Đỗ Thị Kim Quy.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thị Hồng Nhung - Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:** bà Lâm Thị Thanh Thảo, bà Nguyễn Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 29/7/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 05/2024/TLPT-DS ngày 27/02/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2024/QĐPT-DS ngày 17/7/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Đình X, sinh năm 1957; địa chỉ số B, ngõ E, đường H, tổ A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: chị Nguyễn Thu T, sinh năm 1983; địa chỉ tổ A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Bà Ngô Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị N1 - Luật sư, thuộc đoàn luật sư thành phố H; vắng mặt; tại phiên tòa ông X, chị T có đơn xin từ chối luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình tại phiên tòa phúc thẩm.

- Bị đơn:

+ Bà Lê Trang D, sinh năm 1962; địa chỉ tổ A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Hiện đang cư trú tại số nhà C - 218/27 đường L, Phường B, Quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Phạm Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ 103B3, tập thể N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

+ Ông Bùi Xuân D1, sinh năm 1959; địa chỉ SN PG2 - 08A, khu V, tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; vắng mặt (có giấy uỷ quyền cho bà D tham gia tố tụng).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ số B, ngõ E, đường H, tổ A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

+ Phòng C2; địa chỉ tổ A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T1; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Anh T2; địa chỉ tổ B, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Đức H1; địa chỉ tổ B, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ tổ A, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Lê Trang D.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/7/2022, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án nguyên đơn ông Nguyễn Đình X trình bày: do kinh tế gia đình ông quá khó khăn, không có thu nhập ổn định, ông muốn san ủi diện tích đất của gia đình nhưng không có tiền nên ông có thoả thuận với bà Lê Trang D về việc san ủi mặt bằng đất. Quá trình san ủi 02 khu đất, mảnh thứ nhất là đất vườn rừng tiếp giáp nhà ở có tổng diện tích khoảng hơn 3.000m² và một mảnh phía Tây tiếp giáp chân núi Cắm có diện tích khoảng 4.700 m², ông và bà D thoả thuận: bà D tự chịu chi phí san ủi mảnh khu A sau nhà ở của ông là 3.835,7 m², ông và bà thoả thuận ăn chia 50/50 (*tức sau san ủi có mặt bằng mở lối đi, mỗi bên nhận một nửa diện tích đất*); bà Lê Trang D và ông ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau san ủi tách ô thửa bà D chỉ trả cho ông 09 ô đất thay vì số lượng chia đôi như ban đầu. Ông cho rằng diện tích đất bà Lê Trang D được hưởng vượt quá nhiều so với thực tế của gia đình ông. Hiện tại, ông chỉ được hưởng 1.457m² trong khi diện tích đất khu A của ông là 3.835,7 m². Bà D đã lấy đi 02 mảnh đất trong phần 50% của ông được chia để bán với diện tích khoảng 250m², còn diện tích giáp phần đất san ủi đây là diện tích không nằm trong thoả thuận giữa hai bên nhưng bà D đã tự ý xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Chí D2. Ông đề nghị Toà án xem xét lại việc chia đất khu A theo tỷ lệ 50/50 và trả lại diện tích 02 ô đất trên đỉnh cho ông đúng theo thoả thuận ban đầu.

Đối với khu B có diện tích khoảng 4.700m², ông và bà thoả thuận là bà D nhận 60, còn ông nhận 40 và để bà D thực hiện các thủ tục ký hợp đồng san đào, sau đó chia mặt bằng, đối với diện tích đất khu B diện tích 4.700m² bà D đã không thực hiện đúng thoả thuận mà chỉ chia cho ông 700m² (*tức số lẻ của 4.700m²*). Như vậy, không đúng với thoả thuận ban đầu ăn chia 40/60.

Tại phiên tòa ngày 27/11/2023 ông X thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Thứ nhất, ông X yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) số 1099/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng C3 (*Khu A*) vô hiệu do bà D đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận, khi san ủi bà D đã san ủi vượt quá phần diện tích hai bên đã thỏa thuận.

Thứ hai, ông X yêu cầu tuyên bố Giấy cam kết mua bán viết tay năm 2004, Văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3 (*khu B*) vô hiệu. Lý do: là do việc thực hiện các chuyển nhượng này nhằm mục đích san đào mặt bằng, bà D đã không thực hiện đúng thỏa thuận như đã cam kết chia cho ông X 40% diện tích sau khi san ủi. Ông X yêu cầu bà D phải trả lại ông phần diện tích bà D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí D2 (*hiện đang công tác tại Ngân hàng C4*) diện tích 20m mặt đường. Ông X yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 18/01/2024 ông X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như tại phiên tòa ngày 27/11/2023, ông X yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ số 1099/SCC ngày 11/9/2015, Giấy cam kết mua bán viết tay năm 2004, Văn bản cam kết chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3 vô hiệu do bà D đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận, khi san ủi bà D đã san ủi vượt quá phần diện tích hai bên đã thỏa thuận và diện tích 2 khu đất này (*khu A và khu B*) là di sản của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Năng H2 và cụ Trần Thị M để lại, gia đình ông chưa chia thừa kế. Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Năng H2 và cụ Trần Thị M đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Ông X không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Lê Trang D cùng trình bày: nội dung đơn khởi kiện yêu cầu của ông X là không đúng. Bà D cho rằng đối với phần diện tích đất Khu A là 3.835,7 m², là do ông X thỏa thuận với bà về việc thuê bà san đào mặt bằng, hai bên đã thực hiện xong Hợp đồng. Hai bên không hề có thỏa thuận gia đình ông X hưởng 50%, bà D hưởng 50%, mà hai bên đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng giao khoán, hợp tác san đào mặt bằng số 395/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng C3, có thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của hai bên: bà D nhận đào, san mặt bằng toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông X, bà B diện tích 3.835,7 m²; thửa số 17, 52, 53, tờ bản đồ 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 870382 và BR 870381 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 14/10/2014; đăng ký biến động ngày 20/11/2014 và ngày 06/02/2015. Đồng thời bà D nhận trách nhiệm làm thủ tục đề nghị hiến đất mở đường, quy hoạch trong khuôn viên khu đất san mặt bằng. Ông X, bà B thanh toán cho bà D bằng phương thức đổi đất theo sơ đồ hai bên đã thống nhất (*có sơ đồ kèm theo Hợp đồng*). Ông X, bà B ký HĐCNQSDĐ cho bà D để bà D lập thủ tục hiến đất làm đường giao thông, xin cấp phép san đào mặt bằng. Sau khi thực hiện san ủi xong, bà D đã thanh toán đủ số diện tích đất cho ông X, bà B theo hợp đồng đã ký kết và ông X đã chuyển nhượng hết cho các hộ khác. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X.

Đối với phần diện tích khu B là 4.700 m² là do bà mua của gia đình ông X bà B (*có giấy mua bán viết tay năm 2004*), hai bên thỏa thuận mua bán vào năm

2004, bà D trả cho gia đình ông X, bà B 200.000.000 đồng, nhưng đến năm 2015 khi thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng bà D đã thỏa thuận với ông X là thanh toán bằng 07 ô đất sau khi đã san ủi. Bà D thừa nhận có thỏa thuận sơ bộ với gia đình ông X, bà B hưởng 40%, bà D hưởng 60% đất sau khi san ủi, nhưng sau khi dự toán các khoản chi phí thì do thấy không hợp lý nên bà đã thương lượng lại với ông X. Sau đó hai bên đã ký Văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3, theo đó thỏa thuận sau khi hoàn thành mặt bằng bà D trả cho ông X là 07 ô đất (*mỗi ô 100m²*). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì có Kết luận thanh tra và tạm dừng việc san ủi, đăng ký, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà D chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông X, bà B được. Do đó, việc ông X, bà B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không có căn cứ, bà không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Xuân D1 trình bày: năm 2015 vợ ông D1 là bà D có nhận mua bán với ông Nguyễn Đình X 01 diện tích đất tại tổ A, A phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, việc mua bán, chuyển nhượng, tách thửa như thế nào, thanh toán bao nhiêu, ông không nắm được. Ông có được ký hợp đồng nhận chuyển nhượng từ ông X, bà B sang cho vợ chồng ông, diện tích như thế nào ông không liên quan. Ông đồng ý để bà Lê Trang D thay mặt ông toàn quyền tham gia giải quyết tại Tòa án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị B trình bày: Do hoàn cảnh khó khăn là gia đình thương bệnh binh không có điều kiện để chi phí san ủi đất nên tháng 11 năm 2014 bà D đứng ra nhận san ủi ăn chia 50/50 đối với khu A và ăn chia 40%, 60% đối với khu B nhưng bà D đã không minh bạch và không làm đúng thỏa thuận, không giao bìa đồ đất sau khi san ủi, bán đất của ông X, bà D lạm dụng lòng tin, chiếm đoạt tài sản. Diện tích đất trên do bố mẹ chồng của bà để lại do vợ chồng ông bà canh tác sản xuất từ năm 1995 đến nay, nhưng chưa chia cho các anh em của ông X. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1099/SCC ngày 11/9/2015, Giấy cam kết mua bán viết tay năm 2004, Văn bản cam kết chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3 vô hiệu.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 (*con trai ông Nguyễn Tuyên VI*), Nguyễn Đức H1, Nguyễn Thị V trình bày: Bố mẹ ông, bà là cụ Nguyễn Năng H2, sinh năm 1920 (đã chết năm 1992) và cụ Trần Thị M, sinh năm 1925 (đã chết năm 1995) sơ tán lên Hà Giang từ trước năm 1960 và có khai hoang được diện tích đất là 26.000 m² và có đào ao thả cá sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất này. Hiện nay phần đất bám mặt đường là đất thổ cư đã được phân chia cho các con của ông bà theo hàng thừa kế. Toàn bộ diện tích bố mẹ để lại là đất vườn rừng do ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị B trực tiếp quản lý sử dụng và canh tác. Hai bên quả đồi vẫn chưa được phân chia cho ai mà giao cho ông X bà B quản lý sử dụng từ năm 1995 đến nay. Ông X làm đơn khởi kiện bà Lê Trang D đến Tòa án thì các ông bà mới biết ông X đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên

cho bà Lê Trang D. Nên các ông bà có đề nghị Toà án xem xét giải quyết yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ đất giữa ông X và bà D vì diện tích đất trên do bố mẹ để lại chưa được chia thừa kế. Nay do tính chất công việc, tuổi cao sức yếu bệnh tật nên các anh chị em thống nhất đề ông X giao thực hiện yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ đất giữa ông Nguyễn Đình X và bà Lê Trang D.

Theo bản trình bày ý kiến và quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C3 trình bày: ngày 11/9/2015 Văn phòng C3 nhận được đề nghị của ông Nguyễn Đình X, và bà Lê Trang D về việc công chứng HĐCNQSDĐ. Công chứng viên đã kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thấy rằng hồ sơ đảm bảo, đầy đủ theo quy định, công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng. Sau khi soạn xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị B và bà Lê Trang D, ông Bùi Xuân D1 đã cùng đọc hợp đồng, đồng ý với dự thảo hợp đồng, cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên. Việc lập và ký hợp đồng, giao dịch, công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên tham gia giao kết hợp đồng là người đủ năng lực hành vi dân sự, cùng tự nguyện ký hợp đồng, chữ ký trên hợp đồng đúng là chữ ký của những người tham gia giao dịch. Các nội dung liên quan sau thời điểm ký hợp đồng công chứng viên Văn phòng C3 không biết. Văn phòng C3 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 129, 131, 501, 502, 503, 615, khoản 2 Điều 616, Điều 617, 623 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 100, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, điều 82, Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình X về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1099/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng C3 (*khu A*) số công chứng 1099/SCC, quyền số 02/2015/CCVX-HĐCNQSDĐ; Giấy cam kết mua bán viết tay năm 2004; Văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3 (*khu B*) số công chứng 19/SCC, quyền số 01/2015/CCVX-HĐGDK là vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1099/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng C3 (*khu A*) số công chứng 1099/SCC, quyền số 02/2015/CCVX-HĐCNQSDĐ; Giấy cam kết mua bán viết tay năm 2004; Văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3 (*khu B*), số công chứng 19/SCC, quyền số 01/2015/CCVX-HĐGDK là vô hiệu.

Ông Nguyễn Đình X phải trả cho bà Lê Trang D số tiền 65.000.000 đồng - Tiền đất khu A là tiền chuyển nhượng đất bà D đã đưa cho ông X.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: các bên đương sự phải chịu mỗi bên một nửa. Tổng số tiền đã chi là 20.000.000 đồng, ông Nguyễn Đình X phải chịu 10.000.000 đồng, bà Lê Trang D phải chịu 10.000.000 đồng. Do ông Nguyễn Đình X đã nộp tạm ứng trước, do vậy bà Lê Trang D có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Đình X số tiền 10.000.000 đồng.

4. Án phí: bà Lê Trang D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đình X được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/01/2024, bị đơn bà Lê Trang D có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1099/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng công chứng huyện V, tỉnh Hà Giang giữa bà Lê Trang D và ông Nguyễn Đình X.

Ngày 07/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang với nội dung: cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ quan hệ pháp luật; xác định sai tư cách tham gia tố tụng đối với ông Bùi Xuân D1; giải quyết nội dung vụ án khi nguyên đơn có đơn tố cáo (tố giác tội phạm) đối với bị đơn và đang được Cơ quan An ninh Điều tra - Công an tỉnh H giải quyết; không yêu cầu đương sự giao nộp tài liệu chứng cứ là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực; giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không xác minh đầy đủ và đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; chưa thu thập tài liệu chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án; không giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự tại các Điều 5, Điều 68, Điều 93, khoản 1, khoản 2 Điều 96, điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không giải quyết triệt để vụ án, khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 08/2024/DSTC-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn (người kháng cáo) giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định về

thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giao hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Giữ nguyên nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 08/2024/DSTC-ST ngày 23/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: sẽ được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết trong quá trình giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, các quy định của pháp luật, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn bà Lê Trang D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang đều trong hạn luật định quy định tại Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên toà vắng mặt luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, tuy nhiên, tại phiên toà nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin từ chối luật sư bảo vệ trong phiên toà phúc thẩm và đề nghị HĐXX tiếp tục tiến hành việc xét xử; vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (NCQLNVLQ), nhưng những người tham gia tố tụng tại phiên toà không có ý kiến gì về việc những người này vắng mặt và đề nghị HĐXX tiếp tục tiến hành việc xét xử. Xét thấy, những người tham gia tố tụng vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên HĐXX thảo luận và quyết định vẫn tiến hành phiên toà.

[3] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn ông Nguyễn Đình X khởi kiện bà Lê Trang D đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1099/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng C3 (Hợp đồng số 1099) và Văn bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2015 tại Văn phòng C3 (Văn bản ngày 16/01/2015) vô hiệu do bà D không thực hiện đúng thoả thuận giữa hai bên. Cần xác định lại quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

[4] Về nội dung: từ các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thể hiện do kinh tế gia đình ông X khó khăn, không có thu nhập ổn định, ông muốn san ủi diện tích đất của gia đình nhưng không có tiền nên ông X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD) cho bà D vào năm 2015 với mục đích, thoả thuận giữa hai bên là để bà D tiến hành san ủi mặt bằng trên diện tích đất chuyển nhượng sau đó chia lại diện tích đất này (sau khi san ủi)

theo thỏa thuận. Như vậy, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác.

[5] Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ bà D đã tiến hành san ủi, tiến hành tách thửa và chuyển nhượng QSDĐ cho nhiều người khác, cụ thể:

[6] Đối với thửa đất số 731, tờ bản đồ số 47, diện tích 268,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CD 768123 cấp ngày 27/01/2016 và thửa đất số 827, tờ bản đồ số 47, diện tích 1610m² theo GCNQSDĐ số CD 434954 do Sở TNMT tỉnh H cấp ngày 25/5/2017 chuyển nhượng cho bà Lê Thị L, bà Lê Thúy P, bà Lê Thúy H3, bà Đào Thị V2.

[7] Đối với thửa đất số 732, tờ bản đồ số 47, diện tích 1271m² và thửa đất số 752, tờ bản đồ số 47, diện tích 139,7m² theo GCNQSDĐ số CD 768124 cấp ngày 27/01/2016; thửa đất số 758, tờ bản đồ số 47, diện tích 1257m² theo GCNQSDĐ số CD 768126 do Sở TNMT tỉnh H cấp ngày 27/01/2016 chuyển nhượng cho bà Hoàng Trang N2.

[8] Đối với thửa đất số 733, tờ bản đồ số 47, diện tích 1311,7m² theo GCNQSDĐ số CD 768125 do Sở TNMT tỉnh H cấp ngày 27/01/2016 chuyển nhượng cho bà Lê Thúy H4, ông Chu Hồng Q, bà Đoàn Thị T3, ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị L1, ông Đào Trường G (Đào Đình C1) và bà Trần Thị Thu T4 (Trần Thị T4), ông Nguyễn Duy T5 và bà Hoàng Hải Y, chị Nguyễn Hương L2, anh Hoàng L3 và chị Lê Thảo H5, ông Nguyễn Anh D3, ông Nguyễn Văn T6 và bà Trần Thị T7, anh Nguyễn Công V3 và chị Nguyễn Thu H6, ông Triệu Văn N3 và bà Phạm Thị G1.

[9] Về phía ông Nguyễn Đình X: tại phiên tòa ông Nguyễn Đình X xác nhận sau khi được bà D chia đất sau khi san ủi theo thỏa thuận, bản thân ông X cũng đã chuyển nhượng cho 05 người khác và những người này cũng không tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[10] Đối với tất cả những người nhận chuyển nhượng của bà Lê Trang D, ông Bùi Xuân D1 và ông Nguyễn Đình X nêu trên, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cấp sơ thẩm đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách NCQLNVLQ trong vụ án là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

[11] Tại Biên bản làm việc ngày 05/02/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang với người đại diện theo uỷ quyền của ông X là chị Nguyễn Thu Thủy cung c thông tin: năm 2023, ông X gửi đơn tố cáo hành vi chiếm đoạt tài sản của bà D và Cơ quan An ninh điều tra, Công an tỉnh H đã thụ lý giải quyết đối với diện tích đất 4.700m² (diện tích đất tại khu B), mà ông X đang khởi kiện yêu cầu Toà án thành phố H giải quyết; chị Thủy cung c tài liệu là Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 21/TB-ANĐT ngày 12/01/2024 của Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh H có nội dung: ngày 12/01/2024, Cơ quan ANĐT đã quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm, lý do tạm đình chỉ là chờ kết luận trung cầu giám định của V4, Bộ C5. Như vậy, cùng một nội dung vụ việc ông X vừa khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, đồng thời lại có đơn tố cáo bà D có hành vi lừa đảo (đối với diện tích đất 4.700m²)

nhưng trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm không yêu cầu ông X cung cấp nội dung này cho Toà án cấp sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành giải quyết vụ án là không đúng.

[12] Tại phiên toà ngày 27/11/2023 (BL 270d), người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đình X là chị Nguyễn Thu T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tại phiên toà ngày 18/01/2024 (BL 270k) chị T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng Toà án cấp sơ thẩm không giải thích cho chị T và hỏi các đương sự khác có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không? không giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng theo Hướng dẫn tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TANDTC về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ.

[13] Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Đình X phải trả cho bà Lê Trang D số tiền 65 triệu đồng - Tiền khu A là tiền chuyển nhượng đất bà D đã đưa cho ông X khi các đương sự không có yêu cầu là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

[14] Theo Báo cáo số 705/BC-UBND ngày 01/8/2023 của UBND thành phố H về kết quả thực hiện các kết luận thanh tra của Chủ tịch UBND tỉnh H trên địa bàn thành phố H đối với diện tích đất liên quan đến vụ án có nêu: "*Yêu cầu UBND phường N thông báo cho các hộ nằm trong đối tượng bị điều chỉnh của Quyết định số 1467/QĐ-UBND nêu trên nộp GCNQSDĐ (bản gốc) về UBND thành phố để thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận, tuy nhiên đến nay các hộ gia đình vẫn chưa thực hiện nộp giấy chứng nhận theo đề nghị.*"... "*Nghiêm cấm việc chia tách và chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*" Như vậy, nội dung có liên quan đến vụ việc đang được cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền giải quyết và chưa có kết quả.

[15] Tại văn bản số 1266/UBND-TNMT ngày 03/6/2024 của UBND thành phố H có nêu: "*Đối với việc san ủi và tạo mặt bằng của khu đất bà Lê Trang D, đến thời điểm hiện tại UBND thành phố không nhận được hồ sơ xin cấp phép san đào tạo mặt bằng của hộ gia đình.*" Như vậy, việc san ủi tạo mặt bằng sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà D là không hợp pháp.

[16] Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng dẫn đến việc giải quyết vụ án không triệt để, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, đặc biệt là những người đã nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông X, bà D; chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; giải quyết vụ án khi những nội dung có liên quan đến vụ án đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết và kết quả giải quyết của những cơ quan này là một trong các căn cứ quan trọng để giải quyết vụ án. Những vi phạm của Toà án cấp sơ thẩm nêu trên tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, để giải quyết toàn diện vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức, cần thiết phải huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[17] Từ các căn cứ, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy, kháng cáo của bị đơn bà Lê Trang D về việc đề nghị công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1099/SCC ngày 11/9/2015 tại Văn phòng công chứng huyện V, tỉnh Hà Giang giữa bà Lê Trang D và ông Nguyễn Đình X là chưa có đủ căn cứ để xem xét.

[18] Nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[19] Về án phí: do bản án sơ thẩm bị huỷ nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[20] Đối với án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: bà Lê Trang D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang theo biên lai số 0000326 ngày 22/02/2024.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Giang;
- TAND TP. Hà Giang, tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP. Hà Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Cường